

2025 年山东省政府专项债券（九十三期）
威海市文登区南海新区电竞产业基地基础设施提升项目
收益与融资平衡专项评价报告
志诚审字[2025]第 50108 号

2025 年 11 月



目录

<u>内 容</u>	<u>页 码</u>
一、专项评价报告	1-11
二、会计师事务所营业执照、执业证书	1-2



2025 年山东省政府专项债券（九十三期）
威海市文登区南海新区电竞产业基地基础设施提升项目
收益与融资平衡专项评价报告

志诚审字[2025]第 50108 号

我们接受委托，对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

- （一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；
- （四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；
- （五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；
- （六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；
- （七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1、项目名称

威海南海新区电竞产业基地基础设施提升项目

2、立项单位

项目立项单位为中基南海科教城（山东）有限公司。中基南海科教城（山东）有限公司成立于 2010 年 12 月 01 日，注册地址位于文登市南海新区香水河西岸，注册资本 15,000.00 万人民币，法定代表人：孙强。经营范围：许可项目：建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市政设施管理；园林绿化工程施工；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；住房租赁；非居住房地产租赁；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；安全咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3、项目规划审批

- (1) 《威海南海新区电竞产业基地基础设施提升项目山东省建设项目备案证明》；
- (2) 威海市文登区自然资源局南海新区所：项目不涉及新增建设用地证明；
- (3) 威海南海新区行政审批局《关于〈申请出具威海南海新区电竞产业基地基础设施提升项目是否需要办理规划许可的函〉的回复》；
- (4) 《威海南海新区电竞产业基地基础设施提升项目建设项目环境影响登记表》（备案号：202437108100000125）。

4、项目规模与主要建设内容

项目建设地点位于威海南海新区大学路南，科研路西。项目主要建设内容：（1）改建电竞周边产品研发生产车间 3.54 万平方米；（2）改建电商电竞孵化基地 6.8 万平方米；（3）改建电竞赛事中心 1.77 万平方米；（4）改建电竞衍生品展区 0.33 万平方米；（5）改建电竞产品发布区 0.37 万平方米；（6）改建动画设计制作及数字竞技文化产业中心 1.58 万平方米；（7）新增箱式变压器 4 台，新增总容量 4550kVA，新增电缆 3900 米；（8）改造雨水管道约 900 米；（9）改造消防管道约 1900 米，新增室外消防管道 960 米，消防控制室、泵房升级改造；（10）新增 360 屏幕室外高清全彩 LED 显示屏；（11）新增高速网络覆盖、无线网络、智能化传感器、智能化机房等智能化基础设施，建立智能化平台，采购安装智能化设备等；（12）新增给水管道约 1500 米；（13）改造污水管道约 1500 米；（14）新增充电桩 110 台，膜结构

车棚 2200 平方米；（15）电商电竞孵化基地、产品研发生产车间屋面新增 3.75MW 分布式光伏电站，计划每年发电量 500 万千瓦时。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2024 年 12 月至 2026 年 11 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券等方式。本项目总投资 36,900.00 万元，其中，项目单位自有资金 7,400.00 万元，本期拟发行专项债券 15,000.00 万元，后续拟发行专项债券 14,500.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	36,900.00	100.00%	
一、资本金	7,400.00	20.05%	
（一）自有资金	7,400.00	20.05%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	29,500.00	79.95%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	15,000.00	40.65%	
（三）后续拟发行专项债券	14,500.00	39.30%	
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于充电桩收入现金流入、建筑物租赁现金流入、上网电费收入现金流入。

1、充电桩收入现金流入

本项目共计新增 110 台充电桩，可提供 220 个充电位，最大容量为 6 辆车/位/日，预计每辆车单次的充电量为 30kWh，电费按 1.3 元/kWh 计。运营期第一年（2027 年）使用率 10%，而后至第五年逐年增长至 50%。运营期第六年至以后每五年新增充电车辆按 5% 计算，运营期第 6 年充电桩收入现金流入 986.49 万元。

2、建筑物租赁现金流入

本项目采取多企业零散出租的方式运营，参考文登厂房出租价格，不同类型厂房出租价格在 1.00-1.58 元/平方米/日，本项目建筑物为改造工程，租赁收入均按照增加收入计，前期出租收入约在 0.4-0.7 元/平方米/日，考虑项目具体情况，项目计算收入增加部分按 0.6-0.8 元/平方米/日。考虑市场规律，多企业租赁会出现空窗期，很难达到建筑面积 100% 出租，因此，建筑物运营期出租总量按总面积的 90% 计。第一年按出租比例 60% 计，第二年按出租比例 80% 计，第三年至以后按 100% 计，项目租金每五年增幅 5%。

本项目生产车间改造面积 3.54 万平方米，可对外出租面积 3.19 万平方米（建筑面积的 90%），增加收入按 0.6 元/平方米/日计算；孵化基地改造面积 6.8 万平方米，可对外出租面积 6.12 万平方米（建筑面积的 90%），增加收入按 0.7 元/平方米/日计算；赛事中心改造面积 1.77 万平方米，可对外出租面积 1.59 万平方米（建筑面积的 90%），展区及发布区改造面积 0.7 万平方米，可对外出租面积 0.63 万平方米（建筑面积的 90%），制作与产业中心改造面积 1.58 万平方米，可对外出租面积 1.42 万平方米（建筑面积的 90%），增加收入均按 0.8 元/平方米/日计算。正常年建筑物租赁现金流入 3,325.73 万元。

3、上网电费收入现金流入

项目光伏发电预计首年发电量为 500 万 Kwh，年折减率按 1% 计，光伏发电可用于充电桩耗电来源。运营期前三年，扣除项目充电桩用电（含 3% 损耗），项目可上网电量为 591.79 万 Kwh，上网电费按 0.428 元/Kwh 计算，运营期上网电费收入现金流入共计 253.28 万元。

（二）项目成本预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，项目成本费用主要包括外购燃动力费、工资及福利费、维修费、其他费用、相关税费。

1、外购燃料动力费

项目充电桩年外购电量=年充电桩用电量*1.03（3%损耗）-年光伏发电量，外购电量单价按 0.8 元/Kwh 计。因项目光伏发电每年有 1% 折减，外购电量逐年增加，运营期前三年光伏发

电量有剩余无需外购燃料动力，运营期第4年（2030年）外购燃料动力费为88.28万元，以后年度外购燃料动力费随衰减率及充电桩用电量逐年增加。

2、工资及福利费

项目拟新增劳动定员5人，薪酬按4,000.00元/月计，正常年工资及福利费计为24.00万元。考虑运营期较长，薪酬每五年增幅5%。

3、维修费

项目维修费按固定资产折旧费的5%计，正常年维修费为50.70万元。

4、其他费用

项目运营其他费用为其他管理费用，按照工资及福利费的10%计算，正常年其他费用为2.4万元。

5、相关税费

本项目上网电费收入、充电桩收入按收入的13.00%计算增值税，建筑物租赁收入按收入的9.00%计算增值税，城市建设维护费按增值税的7.00%计算，教育费附加按增值税的3.00%计算，地方教育附加2.00%，所得税按利润总额的25%计算。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本次拟发行专项债券15,000.00万元，假设债券期限为15年，利率为4.20%，2026年上半年拟发行专项债券14,500.00万元，假设债券期限为30年，利率为4.50%；在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金。专项债券还本付息情况如下：

表 2-1 本项目本期拟发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025 年		15,000.00		15,000.00	4.20%		
2026 年	15,000.00			15,000.00	4.20%	630.00	630.00
2027 年	15,000.00			15,000.00	4.20%	630.00	630.00
2028 年	15,000.00			15,000.00	4.20%	630.00	630.00
2029 年	15,000.00			15,000.00	4.20%	630.00	630.00
2030 年	15,000.00			15,000.00	4.20%	630.00	630.00
2031 年	15,000.00			15,000.00	4.20%	630.00	630.00
2032 年	15,000.00			15,000.00	4.20%	630.00	630.00
2033 年	15,000.00			15,000.00	4.20%	630.00	630.00



债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2034 年	15,000.00			15,000.00	4.20%	630.00	630.00
2035 年	15,000.00			15,000.00	4.20%	630.00	630.00
2036 年	15,000.00			15,000.00	4.20%	630.00	630.00
2037 年	15,000.00			15,000.00	4.20%	630.00	630.00
2038 年	15,000.00			15,000.00	4.20%	630.00	630.00
2039 年	15,000.00			15,000.00	4.20%	630.00	630.00
2040 年	15,000.00		15,000.00		4.20%	630.00	15,630.00
合计		15,000.00	15,000.00			9,450.00	24,450.00

表 2-2 本项目后续拟发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2026 年		14,500.00		14,500.00	4.50%	326.25	326.25
2027 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2028 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2029 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2030 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2031 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2032 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2033 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2034 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2035 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2036 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2037 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2038 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2039 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2040 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2041 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2042 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2043 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2044 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2045 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2046 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2047 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2048 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2049 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2050 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50



债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2051 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2052 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2053 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2054 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2055 年	14,500.00			14,500.00	4.50%	652.50	652.50
2056 年	14,500.00		14,500.00		4.50%	326.25	14,826.25
合计		14,500.00	14,500.00			19,575.00	34,075.00

(四) 项目资金平衡测算表



表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	A	138,716.23				2,333.63	3,120.81	3,908.02	4,077.34	4,265.24	4,478.51	4,478.51
经营活动支出	B	11,266.03				77.10	77.10	77.10	165.38	288.36	323.30	327.10
支付的各项税费	C	26,273.70				228.11	305.35	382.58	619.87	696.64	757.30	756.35
经营活动现金净流量	D=A-B-C	101,176.50				2,028.42	2,738.36	3,448.34	3,292.09	3,280.24	3,397.91	3,395.06
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	E	35,943.75	1,000.00	17,000.00	17,943.75							
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=E-F	-35,943.75	-1,000.00	-17,000.00	-17,943.75	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金												
资本金 (自有资金)	H	7,400.00	1,000.00	2,000.00	4,400.00							
专项债券	I	29,500.00		15,000.00	14,500.00							
银行借款	J											
偿还债券本金	K	29,500.00										
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	29,025.00			956.25	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50
支付银行借款利息	N											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-21,625.00	1,000.00	17,000.00	17,943.75	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50
四、期初现金												
期初现金变动	P					745.92	745.92	2,201.78	4,367.62	6,377.21	8,374.95	10,490.36
五、期末现金	Q=D+G+O	43,607.75				745.92	1,455.86	2,165.84	2,009.59	1,997.74	2,115.41	2,112.56
	R=P+Q	43,607.75				745.92	2,201.78	4,367.62	6,377.21	8,374.95	10,490.36	12,602.92



(续)

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	A	4,478.51	4,478.51	4,478.51	4,702.43	4,702.43	4,702.43	4,702.43	4,702.43	4,937.56	4,937.56	4,937.56
经营活动支出	B	330.87	334.60	338.29	374.60	378.21	381.80	385.34	388.85	426.60	430.04	433.45
支付的各项税费	C	755.41	754.47	753.55	817.33	816.43	815.53	814.64	971.27	1,038.33	1,037.47	1,036.62
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,392.23	3,389.44	3,386.67	3,510.50	3,507.79	3,505.10	3,502.45	3,342.31	3,472.63	3,470.05	3,467.49
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出	E											
流动资金支出	F											
投资活动现金净流量	G=-E-F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金												
资本金（自有资金）	H											
专项债券	I											
银行借款	J											
偿还债券本金	K							15,000.00				
偿还银行借款本金	L											
支付债券利息	M	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	1,282.50	652.50	652.50	652.50	652.50
支付银行借款利息	N											
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-1,282.50	-16,282.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50
四、期初现金	P	12,602.92	14,712.65	16,819.59	18,923.76	21,151.76	23,377.05	25,599.65	12,819.60	15,509.41	18,329.54	21,147.09
期内现金变动	Q=D+G+O	2,109.73	2,106.94	2,104.17	2,228.00	2,225.29	2,222.60	-12,780.05	2,689.81	2,820.13	2,817.55	2,814.99
五、期末现金	R=P+Q	14,712.65	16,819.59	18,923.76	21,151.76	23,377.05	25,599.65	12,819.60	15,509.41	18,329.54	21,147.09	23,962.08



(续)

项目/年度	公式	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
一、经营活动产生的现金													
经营活动收入	A	4,937.56	4,937.56	5,184.44	5,184.44	5,184.44	5,184.44	5,184.44	5,443.66	5,443.66	5,443.66	5,443.66	2,721.85
经营活动支出	B	436.82	440.15	479.46	482.73	485.97	489.18	492.35	533.29	536.40	539.48	542.53	269.58
支付的各项税费	C	1,035.78	1,034.95	1,105.45	1,104.63	1,103.82	1,103.02	1,102.22	1,176.33	1,175.55	1,174.78	1,174.00	625.92
经营活动现金净流量	D=A-B-C	3,464.96	3,462.46	3,599.53	3,597.08	3,594.65	3,592.24	3,589.87	3,734.04	3,731.71	3,729.40	3,727.13	1,826.35
二、投资活动产生的现金													
建设成本支出	E												
流动资金支出	F												
投资活动现金净流量	G=E-F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金													
资本金（自有资金）	H												
专项债券	I												
银行借款	J												
偿还债券本金	K												14,500.00
偿还银行借款本金	L												
支付债券利息	M	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	652.50	326.25
支付银行借款利息	N												
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-652.50	-14,826.25
四、期初现金	P	23,962.08	26,774.54	29,584.50	32,531.53	35,476.11	38,418.26	41,358.00	44,295.37	47,376.91	50,456.12	53,533.02	56,607.65
期内现金变动	Q=D+G+O	2,812.46	2,809.96	2,947.03	2,944.58	2,942.15	2,939.74	2,937.37	3,081.54	3,079.21	3,076.90	3,074.63	-12,999.90
五、期末现金	R=P+Q	26,774.54	29,584.50	32,531.53	35,476.11	38,418.26	41,358.00	44,295.37	47,376.91	50,456.12	53,533.02	56,607.65	43,607.75



（五）本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	15,000.00	9,450.00	24,450.00	101,176.50
已发行债券				
后续拟发行债券	14,500.00	19,575.00	34,075.00	
银行贷款				
融资合计	29,500.00	29,025.00	58,525.00	
覆盖倍数	1.73			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 101,176.50 万元，融资本息合计 58,525.00 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.73。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



中国注册会计师：

王帅



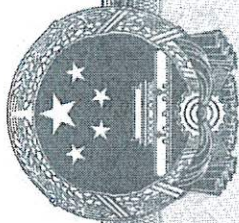
中国注册会计师：

毕婷婷



山东·威海

二〇二五年十一月十七日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

913710821668648885

市场主体身
份码了解更
多登记、备
案、许可、
监管信息，
体验更多应
用服务。



名称 山东志诚会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孙晓东

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 壹佰零捌万元整

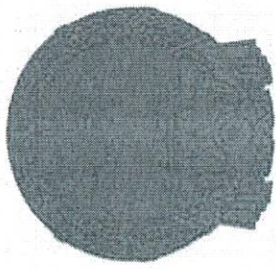
成立日期 1999 年 12 月 14 日

住所 山东省威海市荣成市农信东路59号



登记机关

2023 年 11 月 30 日



会计师事务所

执业证书

名称：山东志诚会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：孙晓东

经营场所：山东省威海市荣成市农信东路59号

组织形式：有限责任

执业证书编号：37100003

批准执业文号：鲁财会协字[1999]101号

批准执业日期：1999年11月16日



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



2023年12月6日

中华人民共和国财政部制

